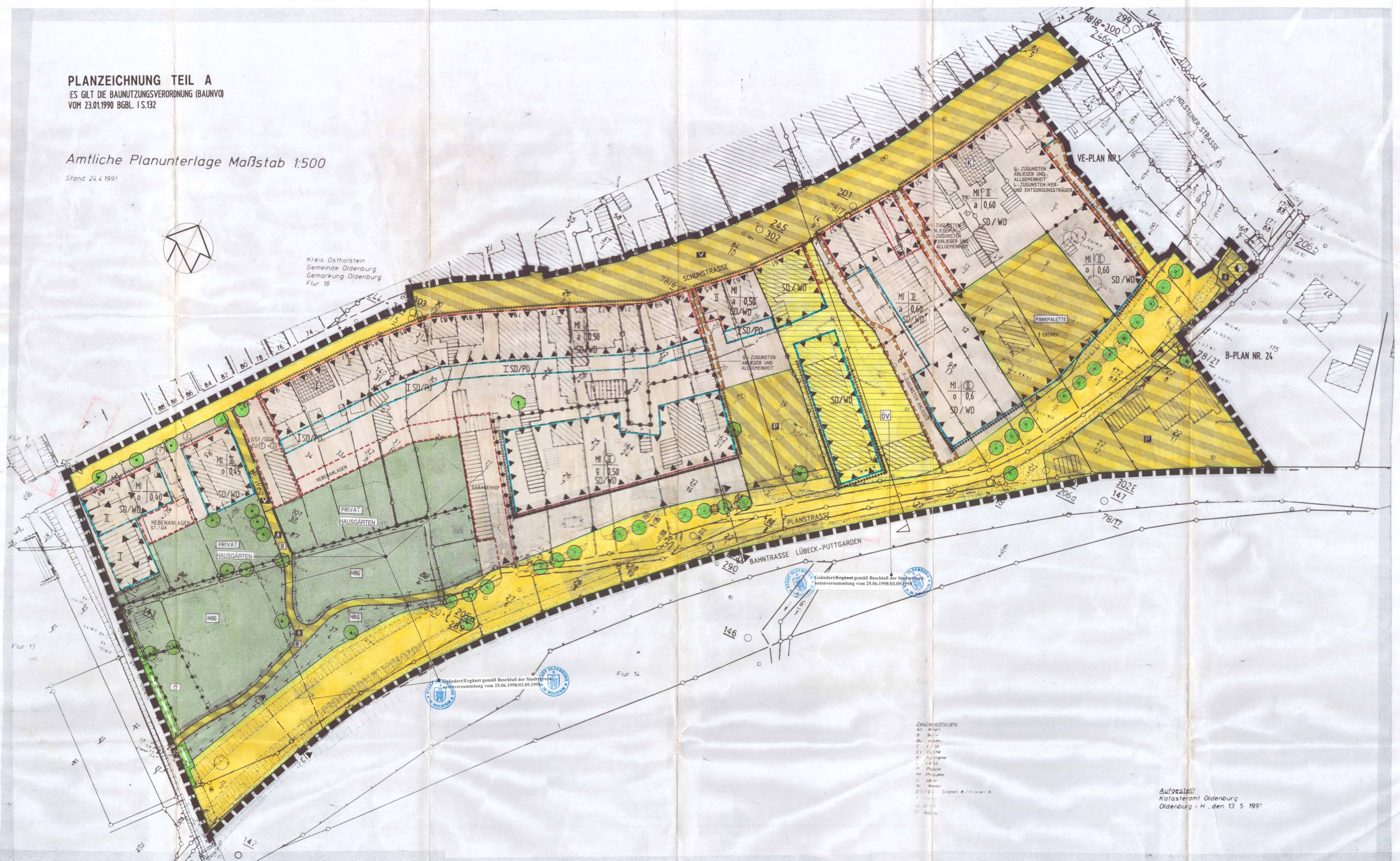


SATZUNG DER GEMEINDE OLDENBURG I.H ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31

PLANZEICHNUNG TEIL A ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) VOM 23.01.1990 BGBL. I.S. 132

Amtliche Planunterlage Maßstab 1:500 Stand 24.4.1997

Kreis Ostholstein Gemeinde Oldenburg Gemarkung Oldenburg Flur 16



TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
1.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)
1.2 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebieten ist die als Ausnahme zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)
1.3 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebieten sind Spiel- und Automatenhallen sowie Vorführ- und Geschäfte, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig (§ 1 (5-9) BauNVO)
2.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise ist...
3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Nebenanlagen (S. 8 § 14 (1) BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen nach Landrecht...
4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB...
4.2 Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen...
4.3 Das von den Dächern und privaten, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser...
4.4 Die festgesetzten Wege innerhalb der naturbelassenen Grünfläche / Wiesentfläche...
5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)
5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen...
6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 25 a BauGB...
6.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (hier: in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Straßenbegleitgrün an der Planstraße)...
6.3 Innerhalb der festgesetzten naturbelassenen Grünfläche / Wiesentfläche...
6.4 Einzelbäume, die im Zuge der Straßenbaumaßnahme gefällt werden...
6.5 Auf den öffentlichen Parkflächen sind...
6.6 In der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Parkpalette ist in geeigneten Bereichen mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
7.0 Ortliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)
7.1 Im Rahmen einer Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand hat eine Zerstäubung (Fassadengliederung) und entsprechende Dachflächengestaltung...
7.2 Die Außenfassaden von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen...
7.3 Überdachte Stellplätze sind in Holzkonstruktion zu gestalten.
7.4 Trepplentritt ist bei einer Höhe von 0,70 m zulässig...
7.5 Sattel- und Wäldächer sind gleichgeneigt mit einer Dachneigung von 30°-40° zu gestalten.

ZEICHNERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
Offene Bauweise § 22 BauNVO
Geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
Baulinie § 23 BauNVO
Stellplätze
Garagen
Gemeinschaftsgaragen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich / Radweg
Öffentliche Parkplätze
Verkehrsbenutzter Bereich
Ein- bzw. Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB
Elektrozitell
Örtliche Vermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG
Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz
Öffentliche Grünfläche / Wiesentfläche
Private Grünfläche / Hausgarten
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a, b BauGB
Bäume anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
Bäume zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen
Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 20 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO, § 22 BauNVO, § 9 (1) 15 BauGB
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
Passiver Schallschutz
LPB III
LPB IV
LPB V
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
G Gehrecht
F Fahrrecht
L Leitungsrecht

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
vorhandene Gebäude
künftig fortzulegende Gebäude / Nebengebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksbegrenzung
künftig fortzulegende Gebäude
Straßenbegleitgrün
Brücke
Trennung Baulinie / Baugrenze
Überdachung

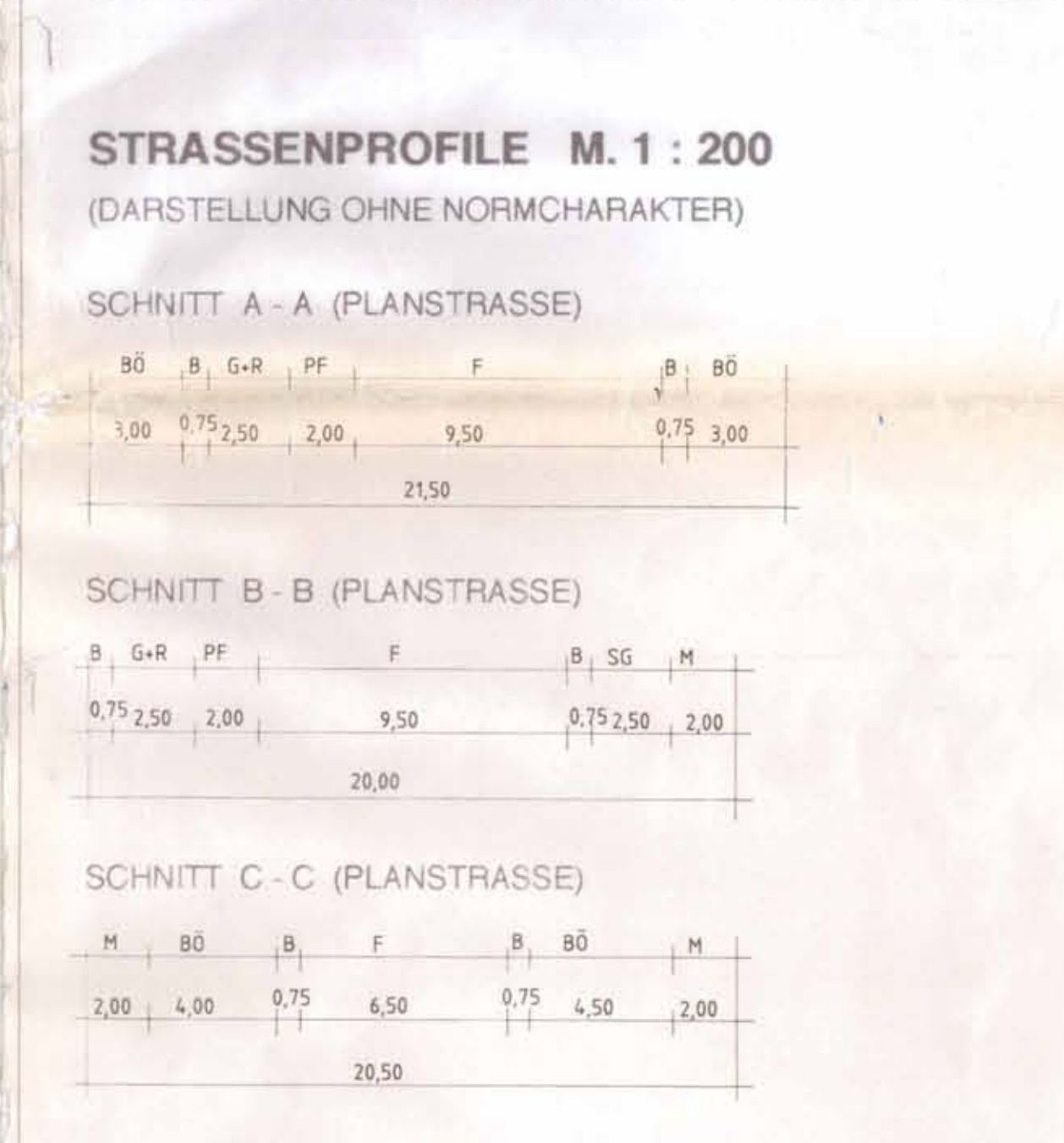
Ortliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)
vorhandene Gebäude
künftig fortzulegende Gebäude / Nebengebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksbegrenzung
künftig fortzulegende Gebäude
Straßenbegleitgrün
Brücke
Trennung Baulinie / Baugrenze
Überdachung

7.6 Dachneigungen von gemauerten Dächern sind mit einem oder schiefen Verhältnissen, ungenäutert, zu gestalten.
7.7 Dachneigungen sind als Einzelneigungen mit max. 2,50 m Breite und mind. 0,8 m Abstand zu gestalten.
7.8 Erdfüllungen von Grundflächen sind in der Regel als Lärmschutzwand...
7.9 Schutzwände auf den Grundstückflächen sind in Holzkonstruktion zu gestalten.
7.10 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten...
7.11 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gleichmäßig zu gestalten.

8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)
Eine maximale zulässige Bauhöhe von 22 m über N.N. darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Hochdruckverteilung nicht überschritten werden.

VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufgabegrund der Auftragsübernahme der Stadtverordnetenversammlung vom 10.06.1997...
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB...
3. Die von der Planung beherrschten Trägere öffentlicher Belange...
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.07.1997 bis zum 22.08.1997...
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagene Begründung und Anmerkungen...
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.12.1997...
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagene Begründung und Anmerkungen...
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
10. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.04.98...

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Bebauungsplanung...
PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Satzungsbeschusses geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. Nr. 32) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.1997/25.06.1998 u. nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und Genehmigung gemäß § 92 Absatz 4 LBO durch den Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet zwischen Schuhstraße, Holsteiner Straße, Bahndamm und Oldenburger Graben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



BANKETT
KOMBIERTE GEH- UND RADWEGE
PFLANZSTREIFEN
PARKBAHN
STRASSENSTRECKEN
MULDE
BOSSUNG
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 S. 2 BauGB durchgeführt.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000
SATZUNG DER STADT OLDENBURG I.H. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31
FÜR DAS GEBIET: ZWISCHEN SCHUHSTRASSE, HOLSTEINER STRASSE, BAHNDAMM UND OLDENBURGER GRABEN
Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 09.05.98 Nr.: 011-1.S. 23 B.3... 076/98
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG BAUM EWERS GRUNDRIHM GMBH OLDENBURG I.H.
STAND : DEZEMBER 1997